



Ondernemingsplan Vakantiepark Natuurzwembad Uithuizen B.V.

Een duurzaam initiatief

Inleiding

Het natuurzwembad Uithuizen is in de jaren '30 op initiatief van enkele plaatselijke boeren opgestart als een werkgelegenheidsproject. Inmiddels is het natuurbad al jaren niet meer in gebruik na de komst van een nieuw modern en chloorhoudend zwembad in Uithuizen/Uithuizermeeden.

Het natuurbad leent zich bij uitstek voor het ontwikkelen van een duurzaam vakantiepark. Het zwembad is op zichzelf al duurzaam (geen chemicaliën) en daarnaast is de doelstelling in alle facetten van de (bouw)ontwikkeling én exploitatie zoveel mogelijk duurzaam te ondernemen en een 0 op de meter park te creëren.



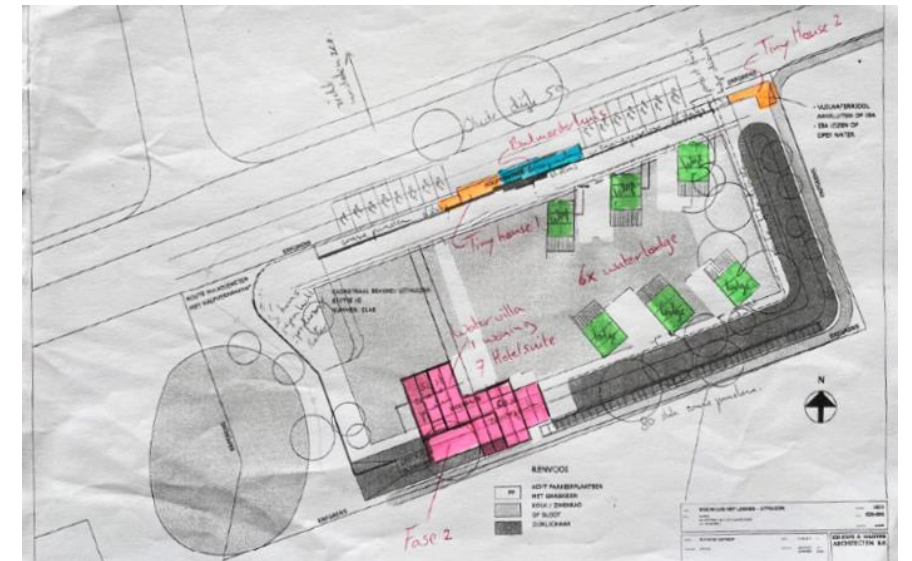


Doelgroep

- Bij Vakantiepark Natuurzwembad Uithuizen richten wij ons op koppels tussen de 40 – 70 jaar
- Recreanten uit Nederland en Duitsland ongeveer binnen een straal van 200 km vanaf het park
- Met een inkomen iets boven modaal en veelal hoger opgeleid (HBO of universitair)
- Onze gasten zijn rustzoekers die houden van natuur en cultuurbeleving
- Ze leven als burger (zeer) bewust maar willen op vakantie vooral ook genieten en zoeken daarom een duurzame bestemming waarbij ze volop onbezorgd kunnen genieten van een mooie omgeving, luxe en een echt bijzonder vakantiegevoel

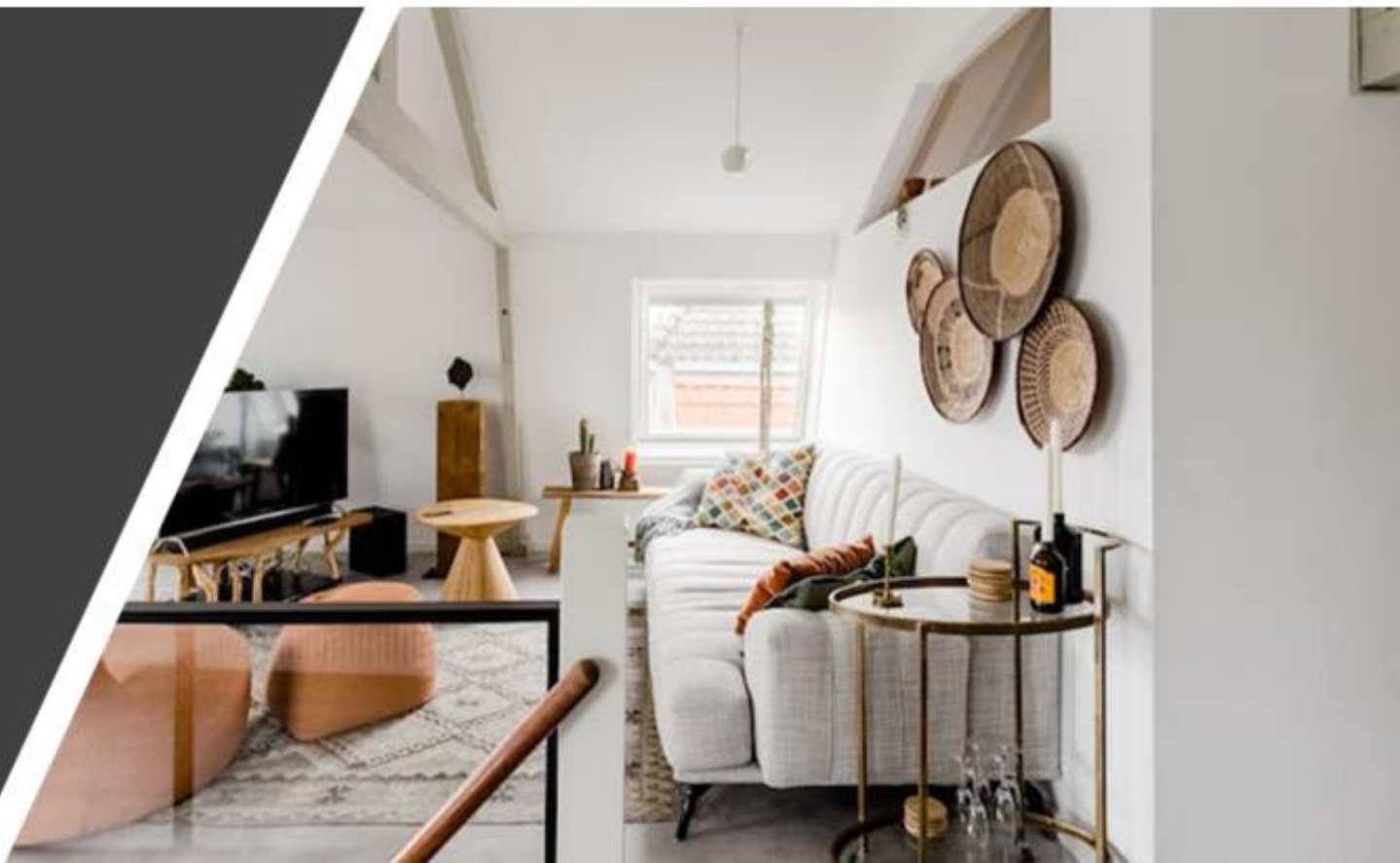
Wat gaan we concreet doen?

- Terugbrengen water en strand
- Plaatsen van 6 waterlodges
- Plaatsen van grote recreatievilla bestaande uit 1 woning en 7 recreatie appartementen
- Badmeesterwoning ombouwen tot recreatiewoning
- Voormalig kippenhok ombouwen tot kleine recreatiewoning
- Badhokjes onderzoeken mogelijkheden te denken aan wellness, kleedruimtes voor daggasten, lounge ruimte, opbergruimte t.b.v. exploitatie, fietsenstalling met oplaadpunt, was/droogruimte, mini toeristisch en entertainment punt etc.





Sfeerimpressie





- Biodiversiteit in begroeing en passend bij de omgeving
- Woningen en tuin gebruik van natuurlijke materialen
- Rust, natuur, ontspanning, genieten

Installaties

- Zonnepanelen op daken en langs sloot zuidzijde
- Warmtepomp
- Toegang op afstand, slimme meters, elektronische deursloten
- Ledverlichting, waterbesparende kranen
- Hoge isolatiewaarde
- Warmte terugwin installatie
- Laadpalen
- Sedumdaken
- Etc.



Waarom Vakantiepark Zwembad Uithuizen?

Veelzijdige natuur en excursiemogelijkheden zoals:

- Dijk en waddegebied
- Uithuizerwad, Noordkaap Groningen
- Bezoek vanaf Eemshaven aan Borkum of Noorwegen (minicruise)
- Strand Schildmeer, national park Lauwersmeer
- Schiermonnikoog
- Bezoek Pieterburen





Een luxe,
onbezorgde
vakantie en toch
een minimale
footprint

- Geschiedenis en gebruik van het natuurswembad
- Wellness
- Cultuur in en rond steden als Groningen en dorpen als Appingedam
- Menkemaborg en vele andere bezienswaardigheden



Hoe vinden gasten ons?

- Eigen website / reserveringssysteem
- Channelmanagers / channels
- Platforms / touroperators
- Social media (FB, Instagram, LinkedIn)
- Google adwords
- Aanmelding bij gratis websites (recreatie, review, duurzaamheid)
- Nieuwsbrief/mailings
- Acties / arrangementen
- Kleinschalige evenementen
- Deal crowdfunder
- Lokale media
- Samenwerkingen
- Influencers/ambassadeurs
- VVV etc





Enkele voorbeelden:

- Booking.com
- Airbnb
- Zoover.nl
- Tripadvisor
- Visit groningen
- Visitwadden
- Ontdeknoordgroningen
- Bookdifferent
- Qenner
- Traumferienwohnungen



Inkomsten d.m.v.:

- Verhuur van recreatieve accommodaties
- Verhuur wellness
- Openstellen zwembad
- Samenwerking met partijen te denken aan excursie(s)(pakketten), fietsverhuur, broodjesservice via lokale bakker, natuurmonumenten? Etc.



A 3D architectural rendering of a modern waterfront building complex. The main building is a large, rectangular structure with a flat roof featuring several large, dark rectangular solar panels. It has a wooden deck area with a staircase leading down to a swimming pool. In the background, there are several smaller, square-shaped modular buildings with glass walls and flat roofs, some of which have greenery on top. The entire complex is situated on a grassy area next to a body of water, with a wooden walkway leading to the pool area.

Wat is er nodig?

- Financiering
- Bouw verhuur accommodaties
- Faciliteiten/voorzieningen (zwembad, wellness, toeristen info, oplaadpunten, etc)
- Technisch beheer / trouble shooter
- Terrein onderhoud
- Schoonmaak/ linnengoed
- Website/reserveringssysteem
- Online/offline zichtbaarheid



Kernactiviteiten

Het bouwen en runnen van een duurzaam, 0 op de meter vakantiepark met natuurzwembad

Wat doen we zelf?

- Bouw en ontwikkeling, marketing, verhuur, gasten contact (op afstand), product/concept ontwikkeling, aangaan samenwerkingen, administratie

Wat besteden we uit?

- Terrein onderhoud, technisch beheer, trouble shooting, schoonmaak/linnengoed, boekhouding/belastingdienst, excursies, onderdelen van de marketing

Partners

- Beheerder
- Hovenier / groenvoorziening
- Schoonmaakbedrijf / linnengoed
- Lokale partijen voor excursies, fietsverhuur, bakker, etc
- Gemeente, provincie
- Buren
- Financier & boekhouder / fiscalist



Kerkplein-Markt-1970



Oud Uithuizen

					40%						50%						60%						70%					
Opbrengsten huur fase 1:																												
Tijdelijke woning alleen 1e jaar					€	10.200,00				€	10.200,00				€	10.200,00			€	10.200,00								
Badmeesterhuis		31,6 m2	4 pers.		€	15.600,00				€	19.500,00				€	23.400,00			€	27.300,00								
Badmeester Studio		25,0 m2	2 pers.		€	15.600,00				€	19.500,00				€	23.400,00			€	27.300,00								
Studio		m2	2 pers.		€	15.600,00				€	19.500,00				€	23.400,00			€	27.300,00								
Waterlodge 1		3x 20ft	64,0 m2	4 pers.	€	20.800,00				€	26.000,00				€	31.200,00			€	36.400,00								
Waterlodge 2		3x 20ft	64,0 m2	4 pers.	€	20.800,00				€	26.000,00				€	31.200,00			€	36.400,00								
Waterlodge 3		3x 20ft	64,0 m2	4 pers.	€	20.800,00				€	26.000,00				€	31.200,00			€	36.400,00								
Waterlodge 4		3x 20ft	64,0 m2	4 pers.	€	20.800,00				€	26.000,00				€	31.200,00			€	36.400,00								
Waterlodge 5		3x 20ft	64,0 m2	4 pers.	€	20.800,00				€	26.000,00				€	31.200,00			€	36.400,00								
Waterlodge 6		3x 20ft	64,0 m2	4 pers.	€	20.800,00				€	26.000,00				€	31.200,00			€	36.400,00								
Rente kosten 7%					€	81.561,90				€	81.561,90				€	81.561,90			€	81.561,90								
Schoonmaak (9 eenheden)					€	15.912,00				€	19.890,00				€	23.868,00			€	27.846,00								
Marketing					€	18.180,00				€	22.470,00				€	26.760,00			€	30.030,00								
Beheer + onderh. 2% accomodaties					€	3.636,00				€	4.494,00				€	5.352,00			€	6.006,00								
Bhr + onderh. 2% zwembad en tuin					€	3.636,00				€	4.494,00				€	5.352,00			€	6.006,00								
OZB belasting					€	1.675,00				€	1.675,00				€	1.675,00			€	1.675,00								
Rioolheffing is niet van toepassing ivm IBA installatie																												
Touristenbeasting wordt direct door gast betaald																												
Forensenbelasting is vooralsnog niet van toepassing																												
Invetaris kosten is meegenomen in de bouwkosten																												
Autokosten Weesp - Uithuizen (1x per maand)					€	915,00				€	915,00				€	915,00			€	915,00								
Vastrecht stroom (uitgangspunten is 0 op de meter)					€	1.850,00				€	1.850,00				€	1.850,00			€	1.850,00								
Vastrecht gas (er is geen gas aansluiting)																												
Schoonmaak laken pakket zit in het bedrag van de schoonmaakkosten																												
Watersaansluiting verbruikskosten					€	432,00				€	540,00				€	648,00			€	756,00								
Wifi en TV abonnement per jaar					€	2.700,00				€	2.700,00				€	2.700,00			€	2.700,00								
Personeel (is er niet, beheer, schoonmaak ed wordt extern ingekocht)																												
Exclusief aflossing					€	181.800,00	€	130.497,90	€	51.302,10	€	224.700,00	€	140.589,90	€	84.110,10	€	267.600,00	€	142.893,90	€	124.706,10	€	300.300,00	€	151.449,90	€	148.850,10
									€	4.275,18					€	7.009,18					€	10.392,18					€	12.404,18
aflossing 10 jaar						€	116.517,00					€	116.517,00					€	116.517,00					€	116.517,00			
Inclusief aflossing in 10 jaar					€	181.800,00	€	247.014,90	€	-65.214,90	€	224.700,00	€	257.106,90	€	-32.406,90	€	267.600,00	€	259.410,90	€	8.189,10	€	300.300,00	€	267.966,90	€	32.333,10
Resultaat per maand									€	-5.434,58					€	-2.700,58					€	682,42					€	2.694,43
Resultaat zonder rente en aflossing					€	181.800,00	€	37.728,00	€	144.072,00	€	224.700,00	€	46.854,00	€	177.846,00	€	267.600,00	€	55.980,00	€	211.620,00	€	300.300,00	€	63.882,00	€	236.418,00
									€	12.006,00					€	14.820,50					€	17.635,00					€	19.701,50

Opbrengsten huur fase 2:		40%		50%		60%		70%	
Woning lang verhuur	115,0 m2	pers.	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
Hotelsuite 1	51,8 m2	2 pers.	€ 15.600,00	€ 19.500,00	€ 23.400,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00
Hotelsuite 2	51,8 m2	2 pers.	€ 15.600,00	€ 19.500,00	€ 23.400,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00
Hotelsuite 3	46,0 m2	2 pers.	€ 15.600,00	€ 19.500,00	€ 23.400,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00
Hotelsuite 4	34,5 m2	2 pers.	€ 15.600,00	€ 19.500,00	€ 23.400,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00
Hotelsuite 5	46,0 m2	2 pers.	€ 15.600,00	€ 19.500,00	€ 23.400,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00
Hotelsuite 6	57,6 m2	2 pers.	€ 15.600,00	€ 19.500,00	€ 23.400,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00
Hotelsuite 7	m2	2 pers.	€ 15.600,00	€ 19.500,00	€ 23.400,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00
Rente kosten 7%			€ 21.350,00	€ 21.350,00	€ 21.350,00	€ 21.350,00	€ 21.350,00	€ 21.350,00	€ 21.350,00
Schoonmaak (7 eenheden)			€ 12.138,00	€ 15.470,00	€ 18.564,00	€ 21.658,00	€ 21.658,00	€ 21.658,00	€ 21.658,00
Marketing			€ 12.120,00	€ 14.850,00	€ 17.580,00	€ 18.564,00	€ 18.564,00	€ 18.564,00	€ 18.564,00
Beheer + onderh. 2% accomodaties			€ 2.424,00	€ 2.970,00	€ 3.516,00	€ 4.062,00	€ 4.062,00	€ 4.062,00	€ 4.062,00
Bhr + onderh. 2% zwembad en tuin			€ 2.424,00	€ 2.970,00	€ 3.516,00	€ 4.062,00	€ 4.062,00	€ 4.062,00	€ 4.062,00
OZB belasting			€ 1.675,00	€ 1.675,00	€ 1.675,00	€ 1.675,00	€ 1.675,00	€ 1.675,00	€ 1.675,00
Rioolheffing is niet van toepassing ivm IBA installatie									
Touristenbelasting wordt direct door gast betaald									
Forensenbelasting is vooralsnog niet van toepassing									
Invetaris kosten is meegenomen in de bouwkosten									
Autokosten Weesp - Uithuizen (1x per maand)			€ 915,00	€ 915,00	€ 915,00	€ 915,00	€ 915,00	€ 915,00	€ 915,00
Vastrecht stroom (uitgangspunten is 0 op de meter)			€ 1.850,00	€ 1.850,00	€ 1.850,00	€ 1.850,00	€ 1.850,00	€ 1.850,00	€ 1.850,00
Vastrecht gas (er is geen gas aansluiting)									
Schoonmaak laken pakket zit in het bedrag van de schoonmaakkosten									
Wateraansluiting verbruikskosten			€ 336,00	€ 420,00	€ 504,00	€ 588,00	€ 588,00	€ 588,00	€ 588,00
Wifi en TV abonnement per jaar			€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00
Personeel (is er niet, beheer, schoonmaak ed wordt extern ingekocht)									
Exclusief aflossing			€ 121.200,00 € 50.456,00 € 70.744,00 € 5.895,33	€ 148.500,00 € 57.610,00 € 90.890,00 € 7.574,17	€ 175.800,00 € 64.526,00 € 111.274,00 € 9.272,83	€ 203.100,00 € 69.696,00 € 133.404,00 € 11.117,00	€ 203.100,00 € 69.696,00 € 133.404,00 € 11.117,00	€ 203.100,00 € 69.696,00 € 133.404,00 € 11.117,00	€ 203.100,00 € 69.696,00 € 133.404,00 € 11.117,00
aflossing 10 jaar			€ 30.500,00	€ 30.500,00	€ 30.500,00	€ 30.500,00	€ 30.500,00	€ 30.500,00	€ 30.500,00
Inclusief aflossing in 10 jaar			€ 121.200,00 € 80.956,00 € 40.244,00 € 3.353,67	€ 148.500,00 € 88.110,00 € 60.390,00 € 5.032,50	€ 175.800,00 € 95.026,00 € 80.774,00 € 6.731,17	€ 203.100,00 € 100.196,00 € 102.904,00 € 8.575,33	€ 203.100,00 € 100.196,00 € 102.904,00 € 8.575,33	€ 203.100,00 € 100.196,00 € 102.904,00 € 8.575,33	€ 203.100,00 € 100.196,00 € 102.904,00 € 8.575,33
Resultaat per maand									
Resultaat zonder rente en aflossing			€ 121.200,00 € 26.682,00 € 94.518,00 € 7.876,50	€ 148.500,00 € 33.290,00 € 115.210,00 € 9.600,83	€ 175.800,00 € 39.660,00 € 136.140,00 € 11.345,00	€ 203.100,00 € 44.284,00 € 158.816,00 € 13.234,67	€ 203.100,00 € 44.284,00 € 158.816,00 € 13.234,67	€ 203.100,00 € 44.284,00 € 158.816,00 € 13.234,67	€ 203.100,00 € 44.284,00 € 158.816,00 € 13.234,67





Kosten:	Totaal fase 1 en fase 2				Kosten fase 1:	Kosten fase 2:
Koop park	€ 350.000,00				€ 350.000,00	
kosten:						
Aanbetaling	€ 35.000,00				€ 35.000,00	
Courtage	€ 8.470,00				€ 8.470,00	
Overdracht restand koopsom	€ 315.000,00				€ 315.000,00	
3% courtage creenfundholland	€ 33.000,00				€ 33.000,00	
Notaris kosten + cadaster	€ 2.000,00				€ 2.000,00	
Taxateur	€ 5.000,00				€ 3.700,00	
Kosten koper belasting	€ 28.000,00				€ 28.000,00	
Infrastructuur + tuin	€ 100.000,00				€ 70.000,00	€ 30.000,00
Beheerderswoning	€ 100.000,00		€ 100.000,00			€ 100.000,00
Hotelsuite 1	€ 25.000,00		€ 25.000,00			€ 25.000,00
Hotelsuite 2	€ 25.000,00		€ 25.000,00			€ 25.000,00
Hotelsuite 3	€ 25.000,00		€ 25.000,00			€ 25.000,00
Hotelsuite 4	€ 25.000,00		€ 25.000,00			€ 25.000,00
Hotelsuite 5	€ 25.000,00		€ 25.000,00			€ 25.000,00
Hotelsuite 6	€ 25.000,00		€ 25.000,00			€ 25.000,00
Hotelsuite 7	€ 25.000,00		€ 25.000,00			€ 25.000,00
Badmeesterhuis	€ 50.000,00	€ 50.000,00			€ 40.000,00	
Tiny House 1 (Kippenhok)	€ 40.000,00	€ 40.000,00			€ 40.000,00	
Tiny House 2 (naast badmeester)	€ 40.000,00	€ 40.000,00			€ 40.000,00	
Waterchalet 1	€ 100.000,00		€ 100.000,00		€ 100.000,00	
Waterchalet 2	€ 100.000,00		€ 100.000,00		€ 100.000,00	
Waterchalet 3	€ 100.000,00		€ 100.000,00		€ 100.000,00	
Waterchalet 4	€ 100.000,00		€ 100.000,00		€ 100.000,00	
Waterchalet 5	€ 100.000,00		€ 100.000,00		€ 100.000,00	
Waterchalet 6	€ 100.000,00		€ 100.000,00		€ 100.000,00	
investering	€ 130.000,00	€ 600.000,00	€ 275.000,00	€ 1.005.000,00		
bouwkst excl btw	€ 78.922,00	€ 514.878,00				
bouwkst incl btw	€ 95.495,62	€ 623.002,38				
Totaal benodigde investering:	€ 1.531.470,00				€ 1.215.170,00	€ 305.000,00
Totaal lening	€ 1.481.470,00				€ 1.165.170,00	€ 305.000,00
Financiering 7%	€ 103.702,90				€ 81.561,90	€ 21.350,00
Eigen geld	€ 50.000,00				€ 50.000,00	

SWOT-Analyse



Sterktes • Unieke combinatie van kleinschalig vakantiepark met eigen natuurzwembad en wellness • Vakantiepark met een verhaal / interessante geschiedenis • Super duurzaam, 0 op de meter park • Unieke ligging, midden in het groen en toch op 5 min. afstand van Uithuizen met alle voorzieningen • Beheerder met goede technische kennis en passie voor het project • Gemeente die enthousiast is over de plannen • Eigenaren hebben specifieke kennis en ondernemerservaring in bouw- en recreatiebranche	Zwaktes • We doen werkzaamheden in eigen beheer • Maar 1 beheerder en geen team • Relatief klein park, daardoor samenwerkingen mogelijk lastiger te realiseren • Fysiek afstand woonplaats eigenaren tot park
Kansen • Noord-Groningen als nieuw te ontdekken toeristisch gebied • Duurzaamheid wordt voor een groter wordende groep gasten een belangrijk argument om mee te wegen bij het kiezen van een vakantiebestemming • Door stijgende vliegprijzen en dreiging van (nieuwe) pandemieën kijken steeds meer mensen voor een vakantiebestemming dichterbij huis • Groeiend aantal korte vakantie in eigen land	Bedreigingen • Inflatie • Oorlog Oekraïne • Steeds verder toenemende spanningen in de wereld tussen landen / grootmachten • Steeds meer recreatieve bedrijven springen in op duurzaamheid
Oplossingen • Goede samenwerkingen met lokale partijen, ondernemers en burens • Goede automatisering en digitalisering (zoals bijv. elektronische deursloten) • Bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk prefabriceren • Slim bouwen en voldoende vroeg inkopen om grote prijsstijgingen voor te zijn • Voorop lopen in duurzaamheid door dit in alles door te voeren	